Actualisatie grondbeleid

Informatiebijeenkomst 11-07-2023

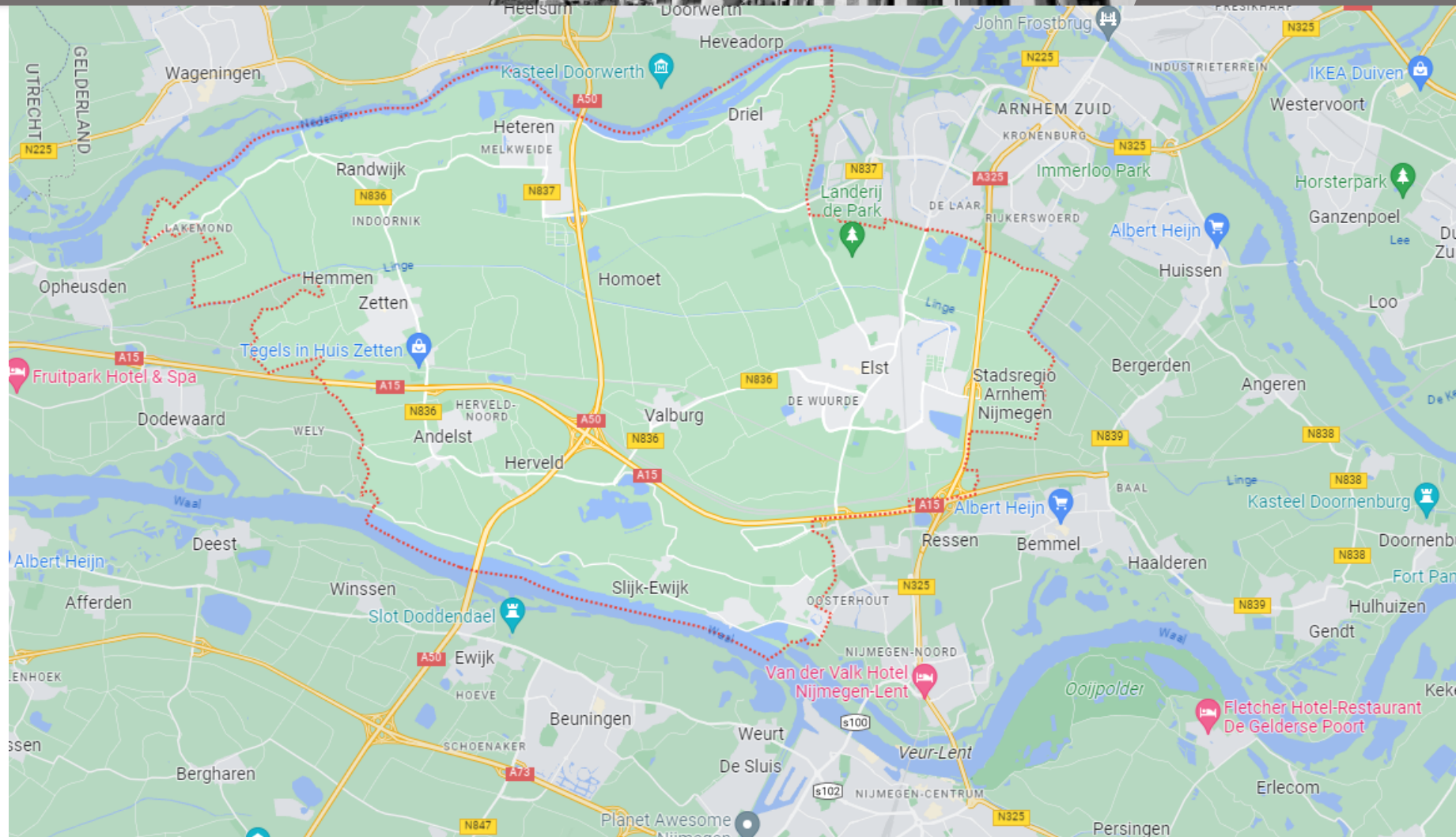


Visie op Grondbeleid 2018



januari 2018

gemeente Overbetuwe



Een heel ander geluid uit Den Haag



Stef Blok, voormalig minister:
“Ik ben de eerste VVD-er die een heel ministerie (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft laten verdwijnen!”



Hugo de Jonge, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:
"Het hernemen van regie betekent het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten. Dat hernemen doen we om een eerlijker uitkomst mogelijk te maken van alle verdeelvraagstukken in het domein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

En wat vindt “de markt” daarvan?



Coen van Rooyen, algemeen directeur bij WoningBouwersNL:
“Laten we voorop stellen: de schaarste waar we nu mee te maken hebben is niet het gevolg van een gebrek aan regie. Eerder het tegenovergestelde. Het komt rechtstreeks en volledig door een teveel aan verkeerde regie, door diverse lagen van de overheid en een (daardoor ontstaan) tekort aan marktwerking.”



Hugo de Jonge, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:
"Het hernemen van regie betekent het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten. Dat hernemen doen we om een eerlijker uitkomst mogelijk te maken van alle verdeelvraagstukken in het domein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

Om verwarring te voorkomen:



Regie ≠ Zelf alles doen

Regie = wel

Sturen met/door:

Kaders	Samenwerken	Toch zelf doen

Wat landelijk speelt om regie te nemen:

Figuur 8: Planning programma's Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Bron: BZK

Rijksoverheid

Nieuws >

Modernisering grondbeleid moet gebiedsontwikkeling versnellen en financieel haalbaar maken

Nieuwsbericht | 19-06-2023 | 16:19

Alle plannen en projecten in onze fysieke leefomgeving vragen om grond. Experts zijn het erover eens dat de schaarste van grond, de traagheid waarmee grond beschikbaar komt en de hoge prijs van grond op dit moment leiden tot meer onrendabele plannen. Dat belemmert gebiedsontwikkeling. Het moet weer beter mogelijk worden om gebiedsontwikkeling sluitend te krijgen, inclusief het verhalen van kosten voor de aanleg van publieke voorzieningen. Het kabinet stelt daarom een uitvoeringsagenda op om het grondbeleid te moderniseren. Met voorstellen voor de korte en lange termijn wordt gestart met het sneller en goedkoper ontwikkelen van grond.

Grondbeleid als instrument om regie te voeren



Grondbeleid belangrijk middel voor (her)nemen regie op maatschappelijk gewenste ontwikkelingen

VNG Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Commissie BBV

Volgens artikel 16 BBV bevat de paragraaf grondbeleid ten minste:
1. een **visie** op het **grondbeleid** in relatie tot de realisatie van de **doelstellingen** van de **programma's** die zijn opgenomen in de begroting

Grondbeleid als instrument om regie te nemen



om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren die bijdragen aan maatschappelijke behoeften









Locatie nodig voor de ruimtelijke ontwikkeling

Ontwikkelstrategie
(o.a. haalbaarheid)

Grond-beleid

Samenwerkingsstrategie
(o.a. vorm regie en productie)

Grondbeleid – basis/inleiding – Rollen

Gemeente:
- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

Derden:
- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen



Derden:
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Gemeente:
- Stuurt via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking

Traditioneel; gemeentelijke grex

bouwclaim-model

joint venture nieuwe rechts-persoon

joint venture bij overeen-komst

private grex concessie-model

private grex wettelijk kosten-verhaal

Grondbeleid – basis/inleiding – Rollen



Gemeente:
- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

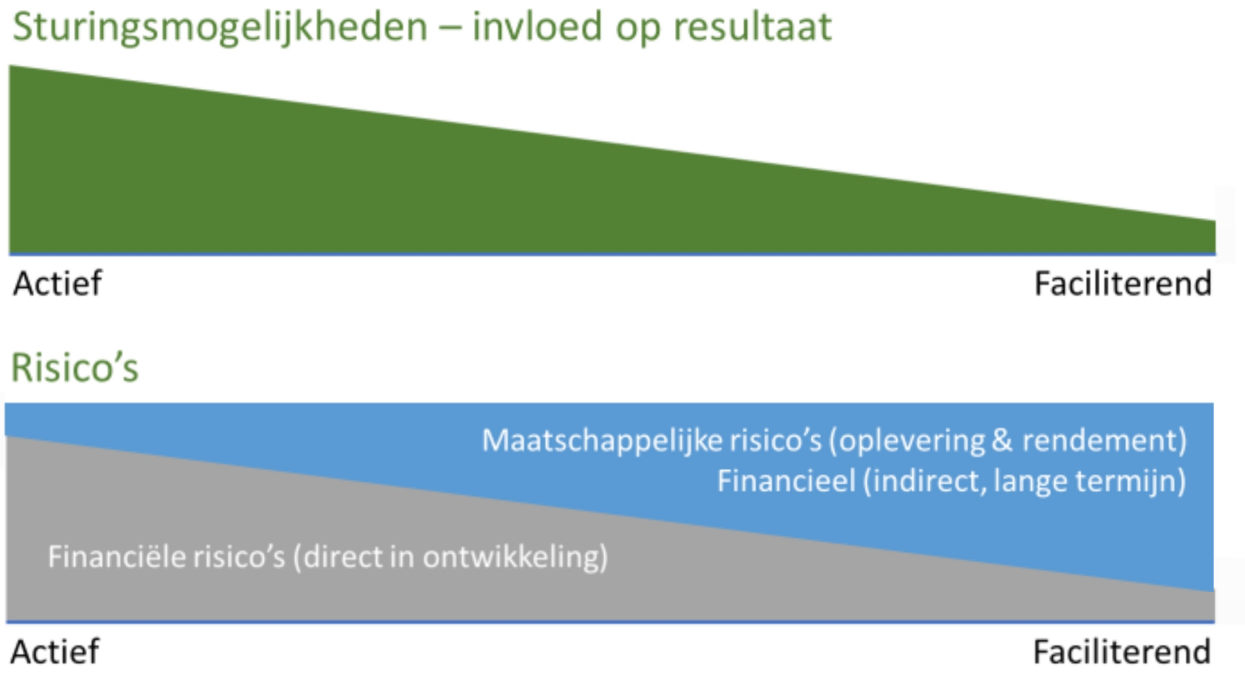
Derden:
- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen



Derden:
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

Gemeente:
- Stuurt via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking







Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe

- Uitgangspunt/basishouding huidige nota: faciliterende houding, tenzij…
- Merendeel van projecten via faciliterende rol tot stand gekomen.



- Voorbeeld project met faciliterende rol gemeente: voormalig NIOO terrein Heteren

Bron: www.parkheteren.nl

Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe

- Ook andere vormen grondbeleid zijn toegepast
- Twee voorbeelden van samenwerkende rollen:

- Samenwerkend rol gemeente = bouwclaim
  Plan De Breekenhof in Driel



- Samenwerkend rol gemeente =
  PPS/GEM Westeraam in Elst



Grondbeleid – voorbeelden Overbetuwe

- Ook andere vormen grondbeleid zijn toegepast
- Twee voorbeelden van actieve rol:

- Actieve rol gemeente Stationsgebied Elst Centraal t.b.v. ziekenhuis Rijnstate



- Actieve rol gemeente Land van Tap in Elst



Grondbeleid – landelijk vooral reactief op conjunctuur



De economie trekt aan

Tekort aan woningen

Wens om meer actieve regie door overheid

Gemeenten gaan actief grondbeleid voeren

Voorraad bouwgronden bij gemeenten neemt toe

De economie komt in crisis

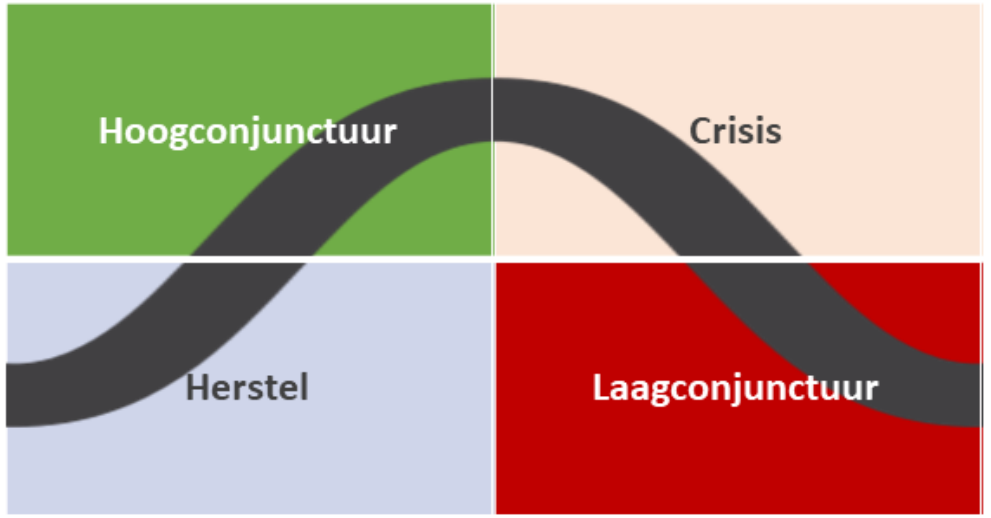
Woningmarkt valt stil

Druk op gemeenten om gronden af te waarderen en terug te verkopen

Wens om meer aan de markt over te laten

Gemeenten gaan faciliterend grondbeleid voeren

Voorraad bouwgronden nemen af



Tendens bij veel gemeenten (en nu ook bij het Rijk)



De economie trekt aan → Tekort aan woningen → Wens om meer actieve regie door overheid → Gemeenten gaan actief grondbeleid voeren → Woningmarkt valt stil → Druk op gemeenten om gronden af te waarderen en terug te verkopen → Wens om meer aan de markt over te laten → Gemeenten gaan faciliterend grondbeleid voeren

Overweeg een **duurzaam grondbeleid:**

- gericht op lange termijn visies en doelen
- flexibel in de weg daarnaartoe
- met goede bedrijfsvoering in de uitvoering.

Grondbeleid – landelijk vaak financieel sturend





- Vaak gefocust op de financiële haalbaarheid (=terugverdienen) en niet op wat de gebiedsontwikkeling maatschappelijk oplevert.
- De financiële haalbaarheid wordt vaak gebaseerd op grondexploitatiesaldo (en daarmee op beperkt deel financiële consequenties).

Tendens: Grondbeleid vooral inzetten voor regie



Welk probleem lossen we op?

consequenties).

Brede interesse voor **maatschappelijk grondbeleid**:

- Gericht op leveren bijdrage integrale maatschappelijke ambities (terug naar de basis)
- Verschillende financiële uitgangspunten; van (doelgericht) investeren om te renderen tot (financieel) rendabele ontwikkelingen
- Integraal werken faciliteert; door inzicht te geven in zowel maatschappelijke als financiële impact gebiedsontwikkeling, met als doel om naar optimale combinatie daarvan te kunnen zoeken

Kernpunten grondbeleid



Aanleiding ontwikkeling

Gewenste impact

Rolkeuze gemeente



Integrale afweging

Open vragen



Wat ziet u vanuit het huidig grondbeleid van de gemeente goed gaan?

Op welke gebieden denkt u dat er verbetering mogelijk is?